

DEPARTEMENT de la HAUTE LOIRE (43)

COMMUNE de



Commune des Marches du Velay / Rochebaron

## Révision du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

3

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Réf : 45 545

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2018  
ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2019  
APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du

REVISIONS et MODIFICATIONS

- 1....
- 2....

Bureau d'études REALITES ET DESCOEUR  
49 Rue des Salins 63000 Clermont-Ferrand - Tél : 04 73 35 16 26  
E-mail : realitesetdescoeur@realites-be.fr





## Table des matières

Introduction .....	4
Programmation .....	5
O.A.P. ....	6
de la zone Ug à TREVAS .....	6
Les OAP du bourg de Les VILLETES .....	10
Introduction .....	10
O.A.P. ....	12
de la zone AUg au bourg de LES VILLETES .....	12
O.A.P. ....	15
de la zone Ug au bourg de LES VILLETES .....	15
(a) Rue des Peupliers .....	15
O.A.P. ....	18
de la zone Ug au bourg de LES VILLETES .....	18
(b) - Rue des Cerisiers .....	18
O.A.P. ....	21
de la zone Ug au bourg de LES VILLETES .....	21
(c, d, e) - Rue des Peupliers - Chemin de Cublaise .....	21
O.A.P. ....	24
de la zone Ug au bourg de LES VILLETES .....	24
(f, g) - RD47 - Rue du Merisier .....	24
O.A.P. ....	28
de la zone Ug au bourg de LES VILLETES .....	28
(h) - RD47 - Cœur d'îlot .....	28
Schéma d'organisation générale sur le Bourg de Les VILLETES .....	31
Objectifs généraux d'aménagement à mettre en œuvre .....	32
Proposition de palette végétale .....	39

## Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

**Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.**

Au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de constructions avec le projet d'aménagement et de développement durables, si les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, à condition que l'OAP porte au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de LES VILLETES a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U (urbanisés) et AU (à urbaniser) au plan de zonage :

- U** Secteurs directement urbanisables. Ces secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- AU** Secteur urbanisé à terme. Une OAP complète les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, **la commune a identifié plusieurs secteurs de développement sur le Bourg et Trevas**, qui font objets d'une orientation d'aménagement.

Ce choix relève d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de LES VILLETES.

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

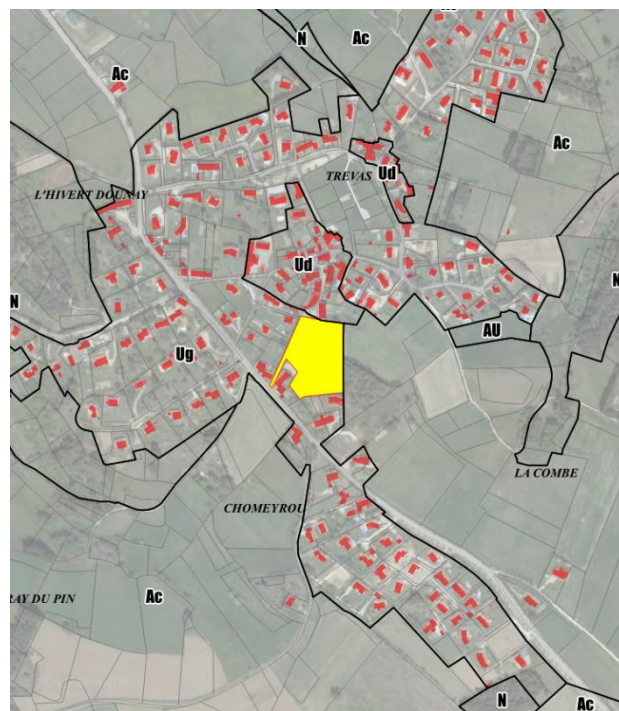


## Programmation

### TREVAS : Une OAP en zone Ug

Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.

Sous cette condition, son ouverture à l'urbanisation est immédiate et les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

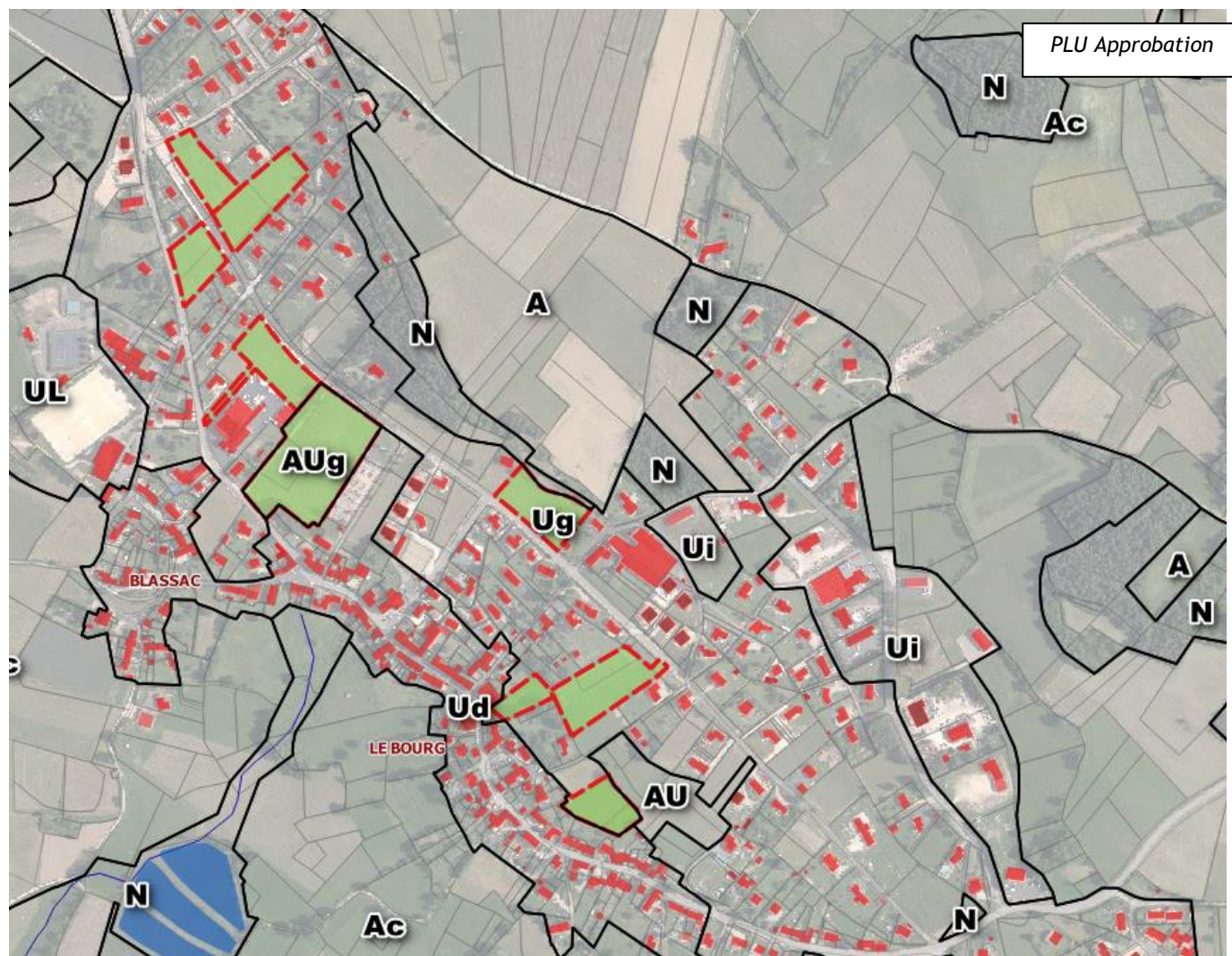


### Le bourg des VILLETES :

- 1 OAP en zone AUg
- 8 OAP en zone Ug

Ces zones devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.

Sous cette condition, l'ouverture à l'urbanisation est immédiate et les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.





# O.A.P.

## de la zone Ug à TREVAS

### Description du site

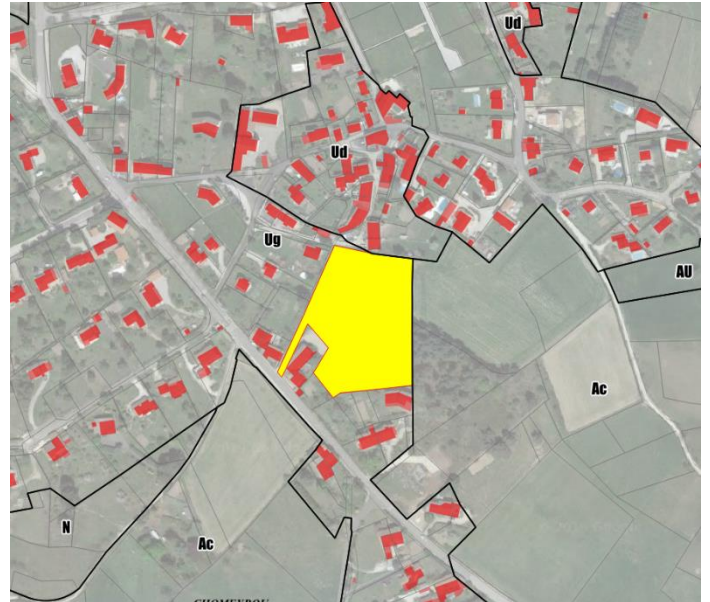
- Secteur situé au Sud du centre bourg de TREVAS,
  - entre la Rue de l'Assemblée (au nord de la zone), laquelle est une voie privée,
  - et la RD47 (au sud de la zone).

Ce site en frange du cœur ancien de Trevas et faisant l'interaction avec les extensions résidentielles, apparaît comme un secteur stratégique à investir.

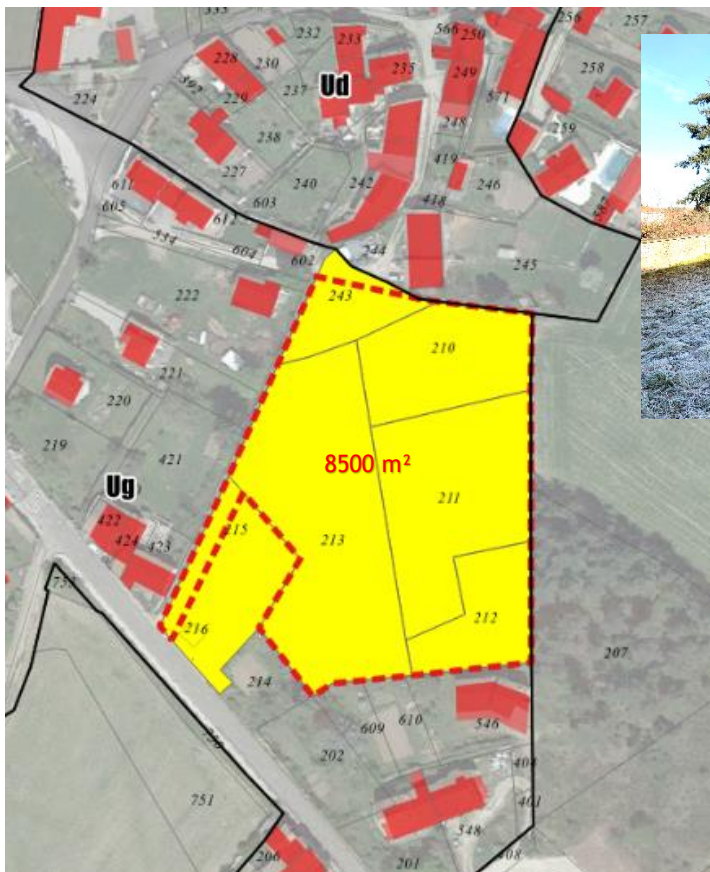
- Zone Ug au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

- Références cadastrales : AC, 210, 211, 212, 213, 243, 215, 216 (en partie).

- Superficie : 0.85 ha (8497 m<sup>2</sup>).

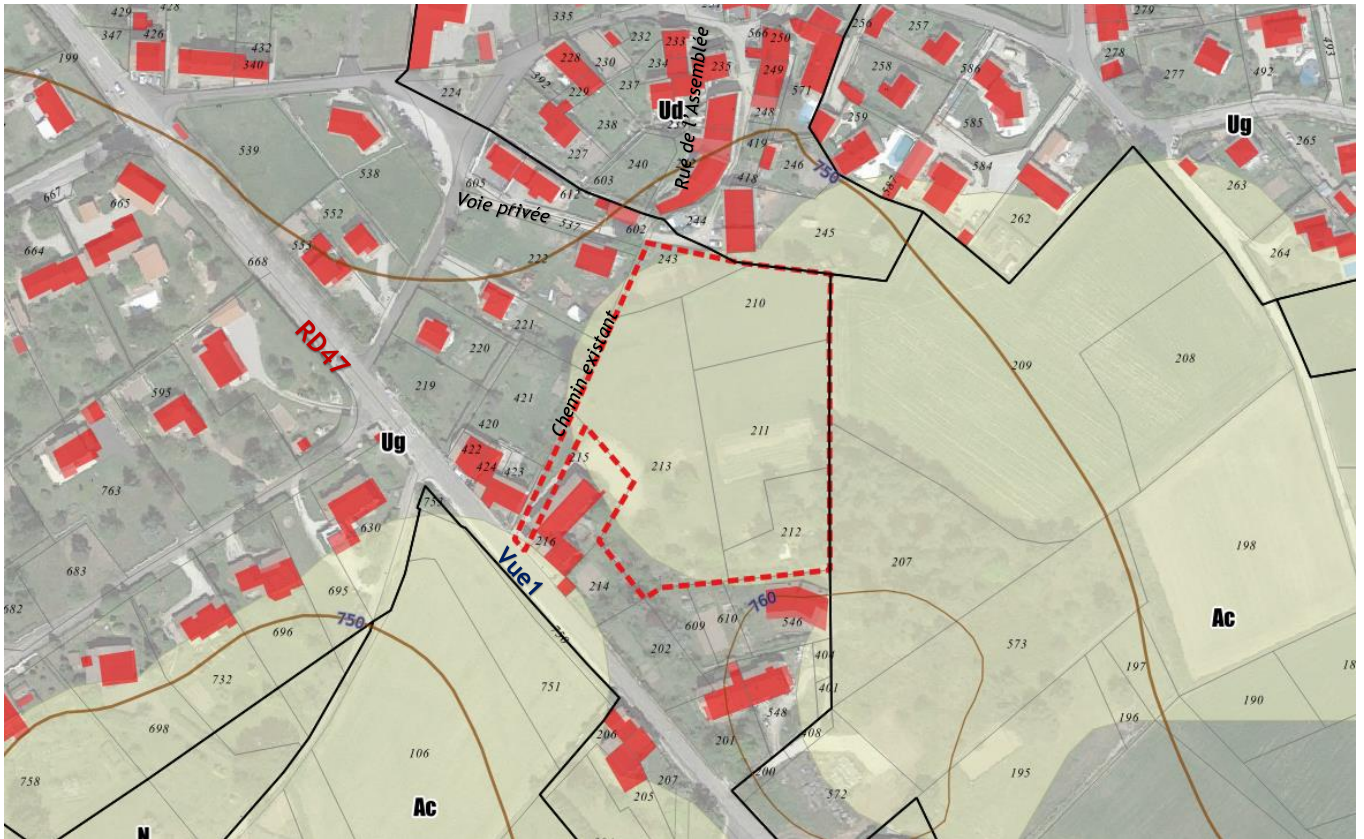


Emprise de l'OAP sur la trame parcellaire





- Une topographie légèrement en pente en direction du nord de la zone et du centre bourg de Trevas.
  - Environ 760 m d'altitude au sud de la zone,
  - Environ 750 m au nord de la zone.
- Les parcelles sont actuellement enherbées et comportent quelques arbres à haute tige. Aucune parcelle concernée par l'OAP n'est inscrite au Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2017.
- Le site est concerné par :
  - des aléas forts du risque Argiles (totalité de la zone),
  - le corridor diffus du SRCE (sur la quasi-totalité du site).
- Le site n'est pas concerné par la présence de zones humides.



Carte localisant le corridor diffus du SRCE et les principes de topographie.



## Enjeux et Objectifs

Ce site en frange du cœur ancien de Trevas et faisant l'interaction avec les extensions résidentielles, apparaît comme un secteur stratégique à investir pouvant partir rapidement à l'urbanisation.

Cette extension de la trame bâtie du bourg de Trevas vise à conforter la forme urbaine. Le remplissage de ce secteur permettra de redéfinir la silhouette du bourg sur cette séquence, en épaississant la trame urbaine.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce vaste secteur (+8000m<sup>2</sup>) afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser. Il s'agit ici de :

- maîtriser l'urbanisation de ce secteur dans un souci de gestion économe des espaces,
- préserver les aménités paysagères existantes.

## Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<p><b>HABITAT</b> Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité recherchée doit être en cohérence :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• avec le tissu existant : le secteur se situe à l'interaction entre le cœur ancien de Trevas (caractérisé par une densité plutôt forte) et les extensions résidentielles.</li> <li>• et avec les objectifs du SCOT (1000m<sup>2</sup>/logement en moyenne).</li> </ul> </li> <li>• Un minimum de 6 logements sera recherché sur la totalité de la zone.  <math>(8500 \text{ m}^2 \text{ (surface de la zone)} - 25\% \text{ (voirie, espace vert...)} = 6375 \text{ m}^2</math>  <math>6375 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 \text{ par logement} = 6.3 \text{ logements}</math> </li> <li>• Dans un respect des recommandations du SCOT, une offre diversifiée en logements (individuel groupé, petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande, etc ...) est également autorisée.</li> </ul>
<p><b>AMENAGEMENT</b> Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situé en entrée sud du bourg de Trevas, ce nouveau quartier doit être conçu comme un prolongement de la structure actuelle de la zone d'extension du centre bourg, tout en affichant une optique de mise en valeur de la frange urbaine.          Pour se faire, l'OAP développe un parti pris paysager relativement marqué, en lien direct avec l'existant, notamment la structure topographique du site et les trames vertes existantes.          En effet, l'idée est de s'appuyer sur la masse verte existante en partie Est du site comme :         <ul style="list-style-type: none"> <li>- un élément de composition à part entière de ce futur quartier,</li> <li>- un faire-valoir du lieu, permettant également de limiter les vues portées sur le secteur depuis les voies et chemins environnants.</li> </ul> </li> <li>• D'autre part, la mise en place de trames vertes dans l'emprise OAP visera à créer un lien avec les trames vertes environnantes existantes.          Une trame verte structurante sera ainsi mise en place en accompagnement de la desserte interne principale de la zone. Cette trame verte permettra de poursuivre et de conforter la trame verte existante aux alentours immédiats du site (boisements...).</li> <li>• La voie interne débouchera sur un espace public, aménagé et paysagé, lequel viendra souligner et conforter la trame viaire. Véritable «rotule», il permettra en outre le stationnement et le retournement des véhicules.</li> <li>• La hauteur des constructions sera mise en adéquation avec l'environnement existant : le règlement de la zone Ug autorise 9 m à l'égout de toiture.</li> <li>• Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.          Au regard de la topographie du site, les talus et buttes doivent être évités le plus possible. Les constructions doivent s'adapter à la pente.         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le point haut se situe au sud de l'emprise OAP (environ 760 m d'altitude).</li> <li>- Le point bas se localise au nord de l'emprise OAP (environ 750 m d'altitude).</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.</li> </ul>
<p><b>TRANSPORT ET DEPLACEMENTS</b> Viser un raccordement aux espaces environnants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le principe viaire adopté est de raccorder ce futur quartier à la RD47. Un raccordement sur la rue de l'Assemblée (au nord du site) n'apparaît pas possible (voie privée). L'accès à la zone s'opère via le portail de la parcelle 215.</li> <li>• La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons.</li> <li>• Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération.</li> <li>• Un cheminement doux existe et longe la façade ouest de la zone.</li> </ul>



Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Emprise de l'OAP               | Zonage du PLU   |
| voie de desserte               | L151-23 boisement à préserver                             |
| cheminement doux existant      | L151-19 Petit patrimoine à protéger ou à mettre en valeur |
| aménagements paysagers à créer |   |



# Les OAP du bourg de Les VILLETES

## Introduction

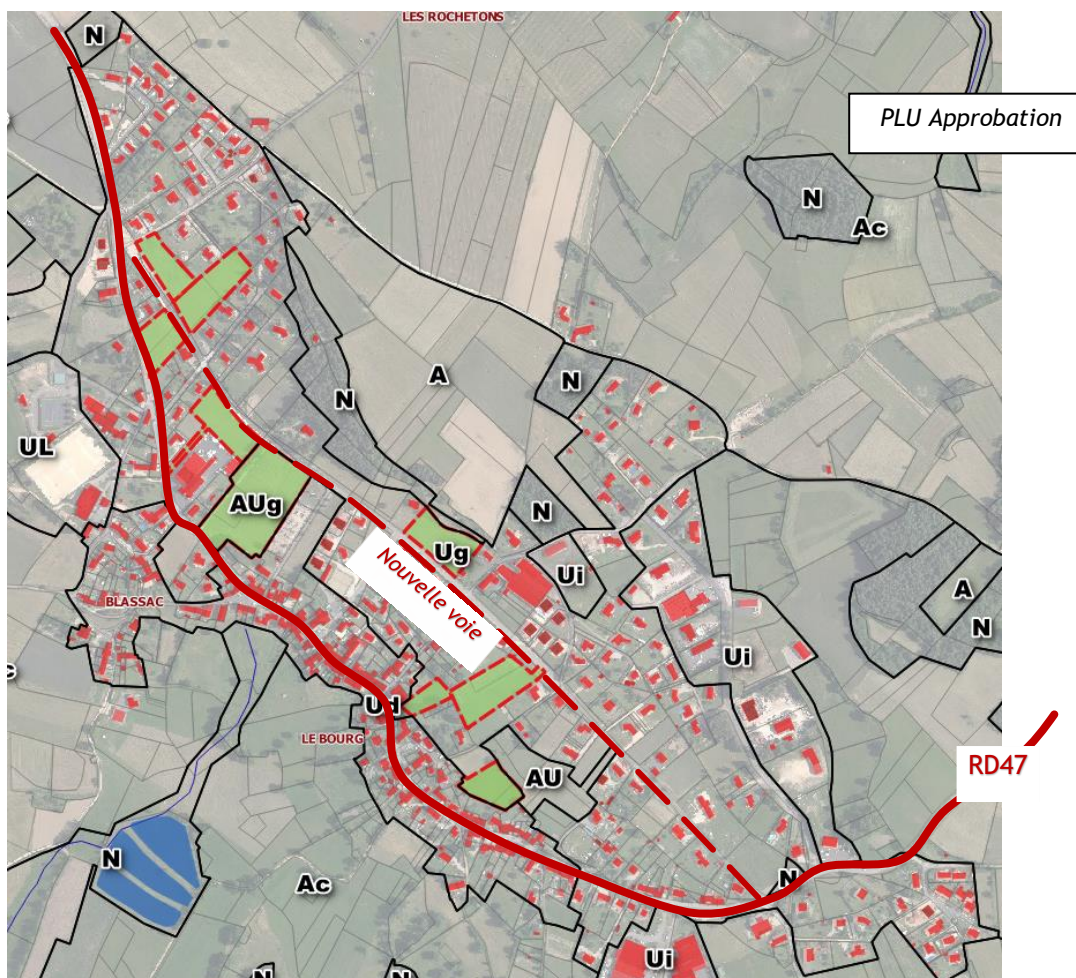
9 OAP sont proposées sur le bourg des VILLETES :

- 1 OAP en zone AUg
- 8 OAP en zone Ug

Tous les secteurs sont en lien avec la création d'une nouvelle rue dans le centre bourg.

Le centre bourg de Les VILLETES traversé par la RD47 est un village rue typique, qui au regard des enjeux de circulation et d'urbanisme, nécessite une restructuration. A ce jour, une 1<sup>ère</sup> tranche (de l'entrée Est du bourg jusqu'au cimetière) est d'ores et déjà réalisée. La réalisation du second tronçon est en cours de finition et permettra de résoudre plusieurs problèmes pour contribuer à la sécurité et à un développement harmonieux du bourg.

- Circulation :  
La route départementale 47 est très étroite et permet difficilement par endroit, le croisement de gros véhicules et la réalisation de trottoirs sur tout le linéaire.  
Les travaux de rénovation des réseaux et de la chaussée, à hauteur de la mairie, ne peuvent être envisagés faute de pouvoir organiser une voie pour les poids lourds et les cars de transport scolaire. Le projet comprend également la poursuite du cheminement piétonnier qui améliorera l'accès aux divers équipements de la commune.
- Distribution d'eau potable et sécurité incendie :  
La création d'une nouvelle conduite d'eau potable le long de la 2<sup>ème</sup> rue améliorera la distribution d'eau et permettra surtout de mettre à niveau la défense incendie, insuffisante aujourd'hui par manque de pression et de débit.  
Cette amélioration sera rendue possible par le bouclage du réseau des 2 réservoirs (Peybraud à l'est et Le Crêt à l'ouest)
- Urbanisme :  
Ce nouveau tronçon donnera lieu également à la mise en constructibilité effective de terrains jusque-là, plutôt enclavés dans l'enveloppe urbaine et évitera la consommation de terrains agricoles à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.





Rue des Peupliers, récemment aménagée.

Tous les secteurs se situent sur des pentes douces, au-dessus (en amont) du bourg ancien.

Cette position « en balcon » au-dessus du bourg ancien, induit des vues ouvertes en direction du sud-ouest, et offre des panoramas larges par-dessus la vallée du Lignon, sur les paysages lointains.

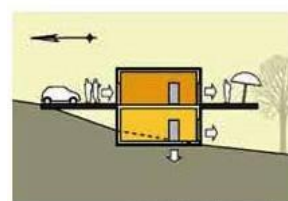
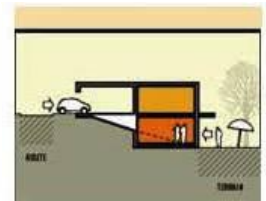
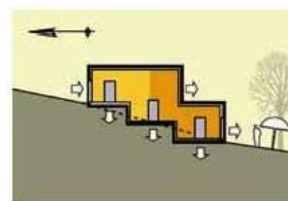
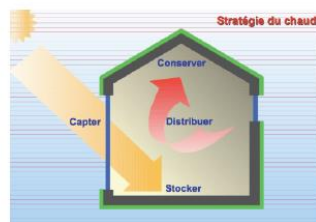
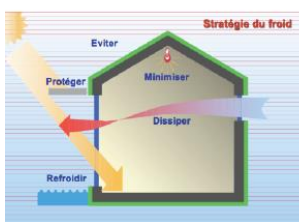
Principe-type des vues lointaines offertes au regard depuis le site OAP, positionné « en balcon » :



Principes à mettre en place sur les OAP du bourg :

- Le respect de la topographie.
- Le confort des habitations.

Les principes du confort d'été et d'hiver



Source des schémas : Fiches méthodes - PNR du Vercors et des Bauges / CAUE26-38-73.

Source des schémas : Fiches méthodes - PNR du Vercors et des Bauges / CAUE26-38-73.

Ces zones devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.

Sous cette condition, l'ouverture à l'urbanisation est immédiate et les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.



# O.A.P.

## de la zone AUg au bourg de LES VILLETES RD47 – Rue des Peupliers (à l'ouest du cimetière)

### Description du site

- Secteur situé à l'arrière du bourg ancien de Les VILLETES,
  - entre la Rue des Peupliers (au nord de la zone),
  - et la RD47 (au sud de la zone).

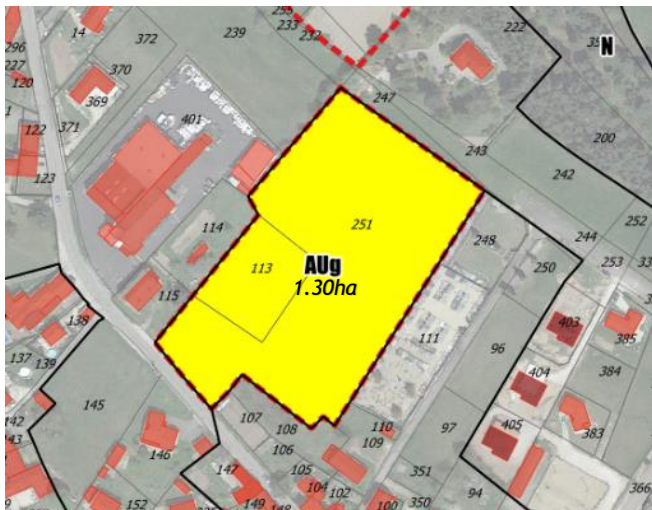
Ce site en frange du cœur ancien de Les Villetes et faisant l'interaction avec les extensions résidentielles, apparait comme un secteur stratégique à investir (proximité du cœur de bourg et de ses équipements, services).

- Zone AUg au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

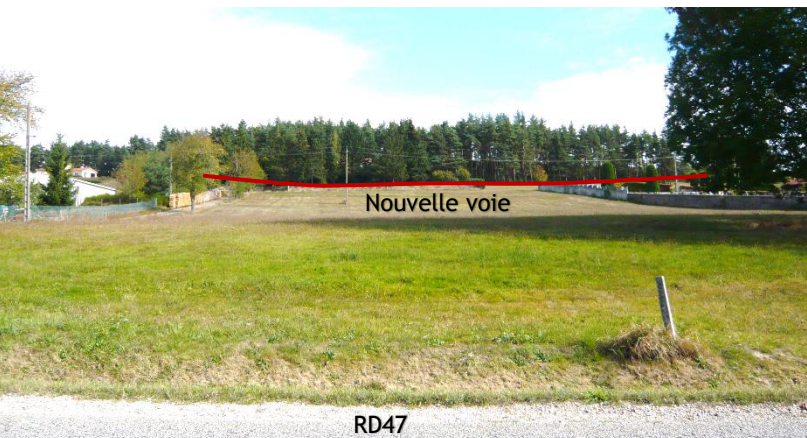
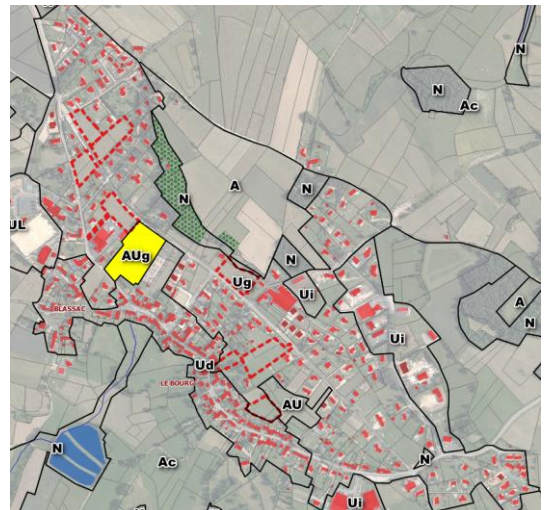
- Références cadastrales : AK 113 et 251.

- Superficie : 1.30 ha (13095 m<sup>2</sup>).

### Emprise de l'OAP sur la trame parcellaire



### Localisation et emprise de l'OAP



- Une topographie légèrement en pente. Le site se localise en amont du bourg, sur les points hauts d'un coteau.

- Environ 735 m d'altitude au sud de la zone (au niveau de la RD),
- Environ 750 m au nord de la zone (au niveau de la nouvelle traverse Rue des Peupliers).

- Les surfaces du site sont actuellement enherbées et sont inscrites au Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2017.

- Le site est concerné par le corridor diffus du SRCE (sur la totalité du site) et par l'aléa fort du risque Argiles (quasi-totalité de la zone).

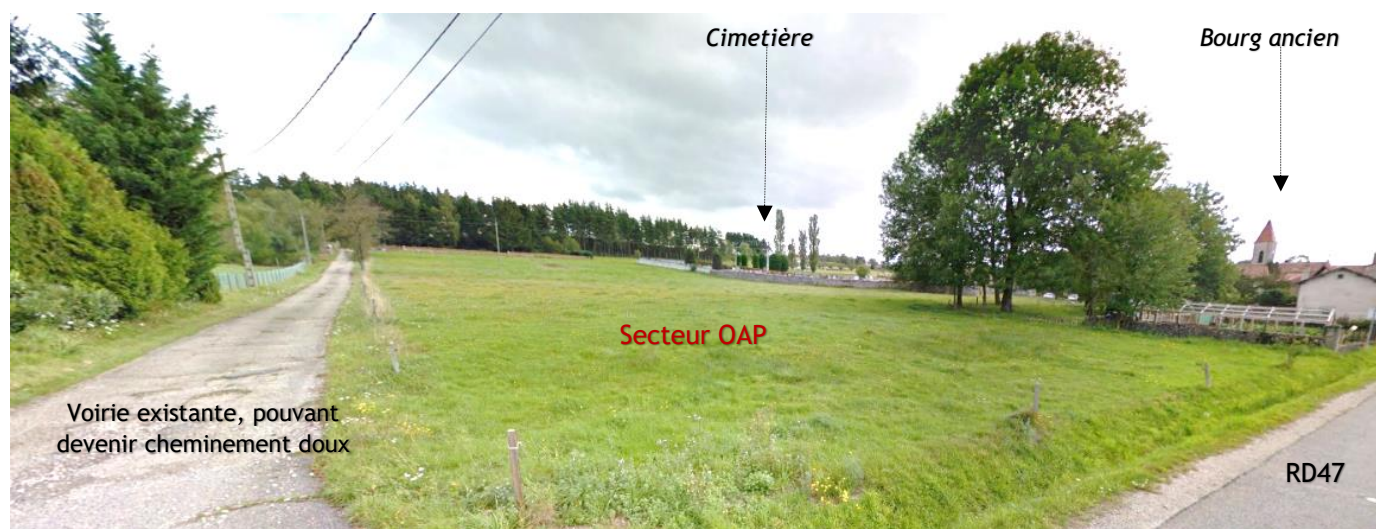
- Le site n'est pas concerné par la présence de zones humides.

## Enjeux et Objectifs

Ce site en frange du cœur ancien de Les Villetes et faisant l'interaction avec les extensions résidentielles, apparait comme un secteur stratégique à investir (proximité du cœur de bourg et de ses équipements, services. Les ambitions de développement sur ce secteur répondent aux orientations du PADD de densifier, conforter le pôle principal que constitue le Bourg de Les VILLETES. Le remplissage de cette zone vise à conforter la forme urbaine, à redéfinir la silhouette du bourg sur cette séquence, en épaississant la trame urbaine.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce vaste secteur (1.30 ha) afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser. Il s'agit ici de :

- maîtriser l'urbanisation de ce secteur dans un souci de gestion économe des espaces,
- préserver les aménités paysagères existantes.



## Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<p><b>HABITAT</b> Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité recherchée doit être en cohérence : <ul style="list-style-type: none"> <li>• avec le tissu existant : le secteur se situe à l'interaction entre le cœur ancien de Les Villetes (caractérisé par une densité plutôt forte) et les extensions résidentielles (tissu plus ouvert).</li> <li>• et avec les objectifs du SCOT (1000m<sup>2</sup>/logement en moyenne).</li> </ul> </li> <li>• Un minimum de 9 logements sera recherché sur la totalité de la zone. <i>(13095 m<sup>2</sup> (surface de la zone) - 25% (voirie, espace vert...) = 9821 m<sup>2</sup> 9821 m<sup>2</sup> / 1 000 m<sup>2</sup> par logement = 9.8 logements).</i></li> <li>• Dans un respect des recommandations du SCOT, une offre diversifiée en logements (individuel groupé, petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande, etc ...) est également autorisée.</li> </ul>
<p><b>AMENAGEMENT</b> Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situé à l'arrière du bourg ancien et contre le cimetière, ce nouveau quartier doit être conçu comme un prolongement de la structure actuelle de la zone d'extension du centre bourg.</li> <li>• Ce nouveau quartier prend place sur des pentes douces, surplombant le bourg ancien. Cette situation présente l'avantage d'offrir des vues dégagées, en balcon, ouvertes sur le sud-ouest et les reliefs lointains.</li> <li>• Une trame verte structurante sera mise en place en accompagnement de la desserte interne principale de la zone et sur la zone de contact avec la rue des Peupliers. Cette trame verte permettra de renforcer un maillage végétal qui pour l'instant, est relativement absent de la zone.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions sera mise en adéquation avec l'environnement existant : le règlement de la zone Ug autorise 9 m à l'égout de toiture.</li> <li>• Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Le point haut se situe au nord de l'emprise OAP, au niveau de la rue des Peupliers (environ 750 m d'altitude). Le point bas se localise au sud de l'emprise OAP, au niveau de la RD47 (environ 735 m d'altitude).</li> <li>• Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.</li> </ul>
<p><b>TRANSPORT ET DEPLACEMENTS</b> Viser un raccordement aux espaces environnants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce futur quartier :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la RD47 en partie sud</li> <li>- et à la rue des Peupliers (très récemment réalisée en partie nord).</li> </ul>             La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons. Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération.           </li> <li>• Un espace public sera aménagé et paysagé en entrée sud de la zone. Cette « rotule » fonctionnelle aura plusieurs enjeux :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- marquer l'entrée dans le nouveau quartier</li> <li>- conforter l'entrée du bourg ancien</li> <li>- gérer les eaux pluviales du secteur : avec la mise en place d'un bassin de rétention, paysagé. Une noue peut venir compléter les équipements (le long du cheminement doux ou de la voie de desserte de la zone).</li> </ul> </li> <li>• Un cheminement doux sera proposé pour assurer un lien et une perméabilité des déplacements en direction du centre bourg. Ce cheminement peut être en lieu et place d'une voie déjà existante, le long de la façade ouest de la zone.</li> </ul>

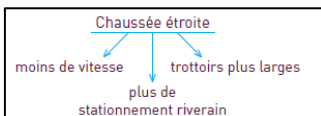


Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)

# O.A.P.

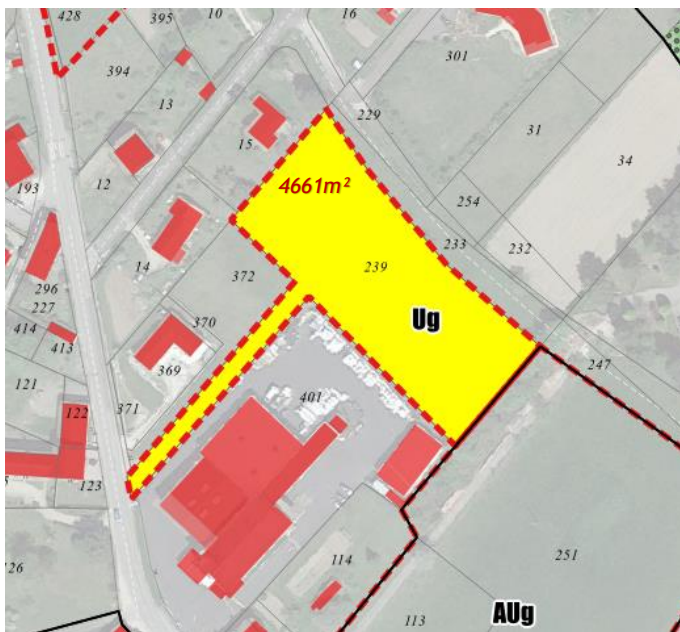
## de la zone Ug au bourg de LES VILLETES

### (a) Rue des Peupliers

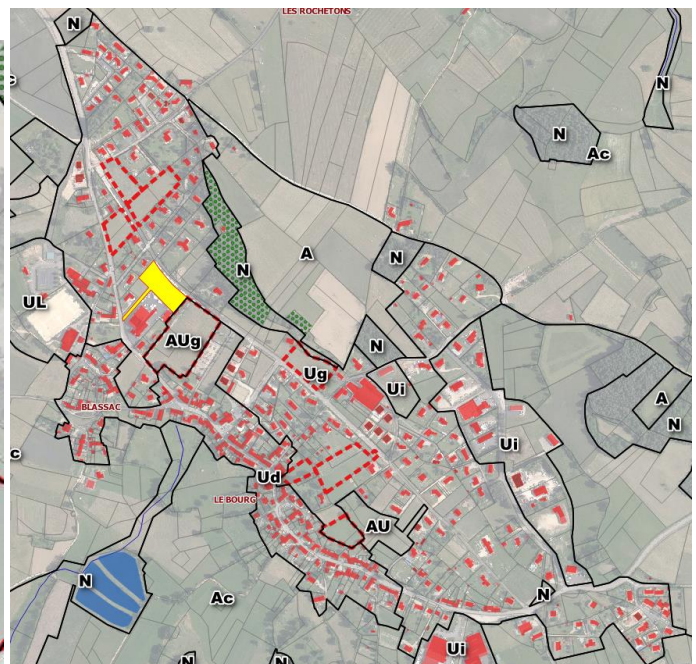
#### Description du site

- Secteur situé à l'arrière du bourg ancien de Les VILLETES, le long de la rue des Peupliers (réalisée très récemment). Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine.
- Zone Ug au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales : AK 239 en totalité.
- Superficie : 0.46 ha (4661 m<sup>2</sup>).

#### Emprise de l'OAP sur la trame parcellaire



#### Localisation et emprise de l'OAP



- Une topographie légèrement en pente. Le site se localise en amont du bourg, sur les points hauts d'un coteau.
  - Environ 735 m d'altitude au sud de la zone,
  - Environ 745 m au nord de la zone.

Cette position « en balcon » au-dessus du bourg ancien, induit des vues ouvertes en direction du sud-ouest, et offre des panoramas larges par-dessus la vallée du Lignon, sur les paysages lointains.

- Les surfaces du site sont actuellement enherbées et sont inscrites au Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2017.
- Le site est concerné par :
  - des aléas forts du risque Argiles (totalité de la zone),
  - le corridor diffus du SRCE (sur la totalité du site).
- Le site n'est pas concerné par la présence de zones humides.



## Enjeux et Objectifs

Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine.

Les ambitions de développement sur ce secteur répondent aux orientations du PADD de :

- densifier, conforter le pôle principal que constitue le Bourg de Les VILLETES,
- réduire la consommation des espaces.

Le remplissage de ce site, en frange des zones d'extension résidentielle, vise à conforter le bourg, en épaississant la trame urbaine.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce potentiel foncier (0.46 ha) afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser.



Entrée sur le site.

## Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<p><b>HABITAT</b> Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant (quartier résidentiel caractérisé par un tissu ouvert) et avec les objectifs du SCOT (1000m<sup>2</sup>/logement en moyenne).</li> <li>• Un minimum de 3 logements sera recherché sur la totalité de la zone. <math>(4661 \text{ m}^2 \text{ (surface de la zone)} - 15\% \text{ (voirie, équipement...)})* = 3961 \text{ m}^2</math> <math>3961 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 \text{ par logement} = 3.9 \text{ logements}</math> <i>*un pourcentage de 15% est appliqué, au regard de la configuration du site, de sa superficie et du peu d'équipements nécessaire.</i></li> <li>• Dans un respect des recommandations du SCOT, une offre diversifiée en logements (individuel groupé, petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande, etc ...) est également autorisée.</li> </ul>
<p><b>AMENAGEMENT</b> Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</p>	<p>Ce potentiel foncier disponible prend place sur des pentes douces, surplombant le bourg ancien. Cette situation présente l'avantage d'offrir des vues dégagées, en balcon, ouvertes sur le sud-ouest et les reliefs lointains.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions sera mise en adéquation avec l'environnement existant : le règlement de la zone Ug autorise 9 m à l'égout de toiture.</li> <li>• Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Le point haut se situe au nord de l'emprise OAP (environ 745 m d'altitude). Le point bas se localise au sud de l'emprise OAP, au niveau de la RD47 (environ 735 m d'altitude).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.</li> <li>• Une trame verte structurante sera mise en place sur la zone de contact avec la rue des Peupliers. Cette trame verte permettra de renforcer un maillage végétal (qui pour l'instant, est relativement absent du site) mais existe plus loin le long de la rue des Peupliers.</li> </ul>
<p><b>TRANSPORT ET DEPLACEMENTS</b> Viser un raccordement aux espaces environnants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. Compte tenu de la configuration du site, deux accès sont possibles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- depuis la RD47.</li> <li>- depuis la rue des Peupliers (récemment aménagée).</li> </ul> </li> </ul> <p>La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons. Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération.</p> <p>D'autre part, un cheminement doux peut être réalisé pour assurer un lien et une perméabilité des déplacements en direction du centre bourg.</p>



Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)



# O.A.P.

## de la zone Ug au bourg de LES VILLETES (b) - Rue des Cerisiers

### Description du site

• Secteur situé à l'arrière du bourg ancien de Les VILLETES, le long de la rue des Cerisiers (réalisée très récemment).

Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine.

• Zone Ug au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

• Références cadastrales : AK 326.

• Superficie : 0.45 ha (4522 m<sup>2</sup>).

• Une topographie légèrement en pente. Le site se localise en amont du bourg, sur les points hauts d'un coteau.

- Environ 750 m d'altitude au sud-ouest de la zone,
- Environ 760 m au nord-est de la zone.

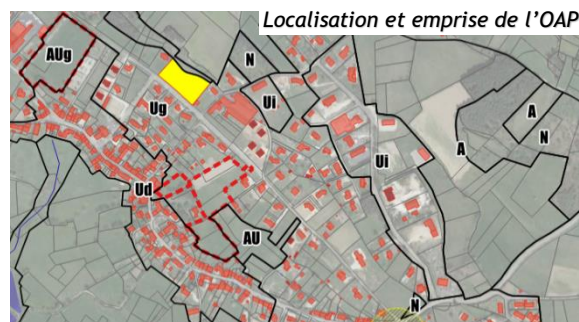
Cette position « en balcon » au-dessus du bourg ancien, induit des vues ouvertes en direction du sud-ouest, et offre des panoramas larges par-dessus la vallée du Lignon, sur les paysages lointains.

• Les surfaces du site sont actuellement enherbées et sont inscrites au Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2017.

• Le site est concerné par :

- des aléas forts du risque Argiles (totalité de la zone),
- le corridor diffus du SRCE (sur la totalité du site).

• Le site n'est pas concerné par la présence de zones humides.





## Enjeux et Objectifs

Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine.

Les ambitions de développement sur ce secteur répondent aux orientations du PADD de :

- densifier, conforter le pôle principal que constitue le Bourg de Les VILLETES,
- réduire la consommation des espaces.

Le remplissage de ce site, en frange des zones d'extension résidentielles, vise à conforter le bourg, en épaississant la trame urbaine.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce potentiel foncier (0.45 ha) afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser.

## Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<p style="text-align: center;"><b>HABITAT</b> Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant (quartier résidentiel caractérisé par un tissu ouvert) et avec les objectifs du SCOT (1000m<sup>2</sup>/logement en moyenne).</li> <li>• Un minimum de 3 logements sera recherché sur la totalité de la zone. <i>(4522 m<sup>2</sup> (surface de la zone) - 25% (voirie, espace vert...) = 3391 m<sup>2</sup> 3391 m<sup>2</sup> / 1 000 m<sup>2</sup> par logement = 3.3 logements).</i></li> <li>• Dans un respect des recommandations du SCOT, une offre diversifiée en logements (individuel groupé, petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande, etc ...) est également autorisée.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>AMENAGEMENT</b> Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</p>	<p>Ce potentiel foncier disponible prend place sur des pentes douces, surplombant le bourg ancien. Cette situation présente l'avantage d'offrir des vues dégagées, en balcon, ouvertes sur le sud-ouest et les reliefs lointains. Ce site s'appuie également (en arrière) sur une zone naturelle linéaire, marquant la fin de l'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions sera mise en adéquation avec l'environnement existant : le règlement de la zone U<sub>g</sub> autorise 9 m à l'égout de toiture.</li> <li>• Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Le point haut se situe au nord de l'emprise OAP (environ 760 m d'altitude au niveau de la zone N). Le point bas se localise au sud de l'emprise OAP, au niveau de la rue des Peupliers (environ 750 m d'altitude).</li> <li>• Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>TRANSPORT ET DEPLACEMENTS</b> Viser un raccordement aux espaces environnants.</p> <div data-bbox="108 1832 469 1962" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center; color: blue;">Chaussée étroite</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p style="color: blue;">↓</p> <p>moins de vitesse</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p style="color: blue;">↓</p> <p>trottoirs plus larges</p> </div> </div> <p style="text-align: center; color: blue;">↓</p> <p style="text-align: center;">plus de stationnement riverain</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site : la rue du Ceriser (récemment réalisée). La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le site. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons. Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération.</li> <li>• Un cheminement doux sera proposé pour assurer un lien et une perméabilité des déplacements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en direction du centre bourg et de ses équipements et services,</li> <li>- en direction des espaces agricoles et boisés (rejoindre les chemins existants au nord de la zone).</li> </ul> </li> </ul>

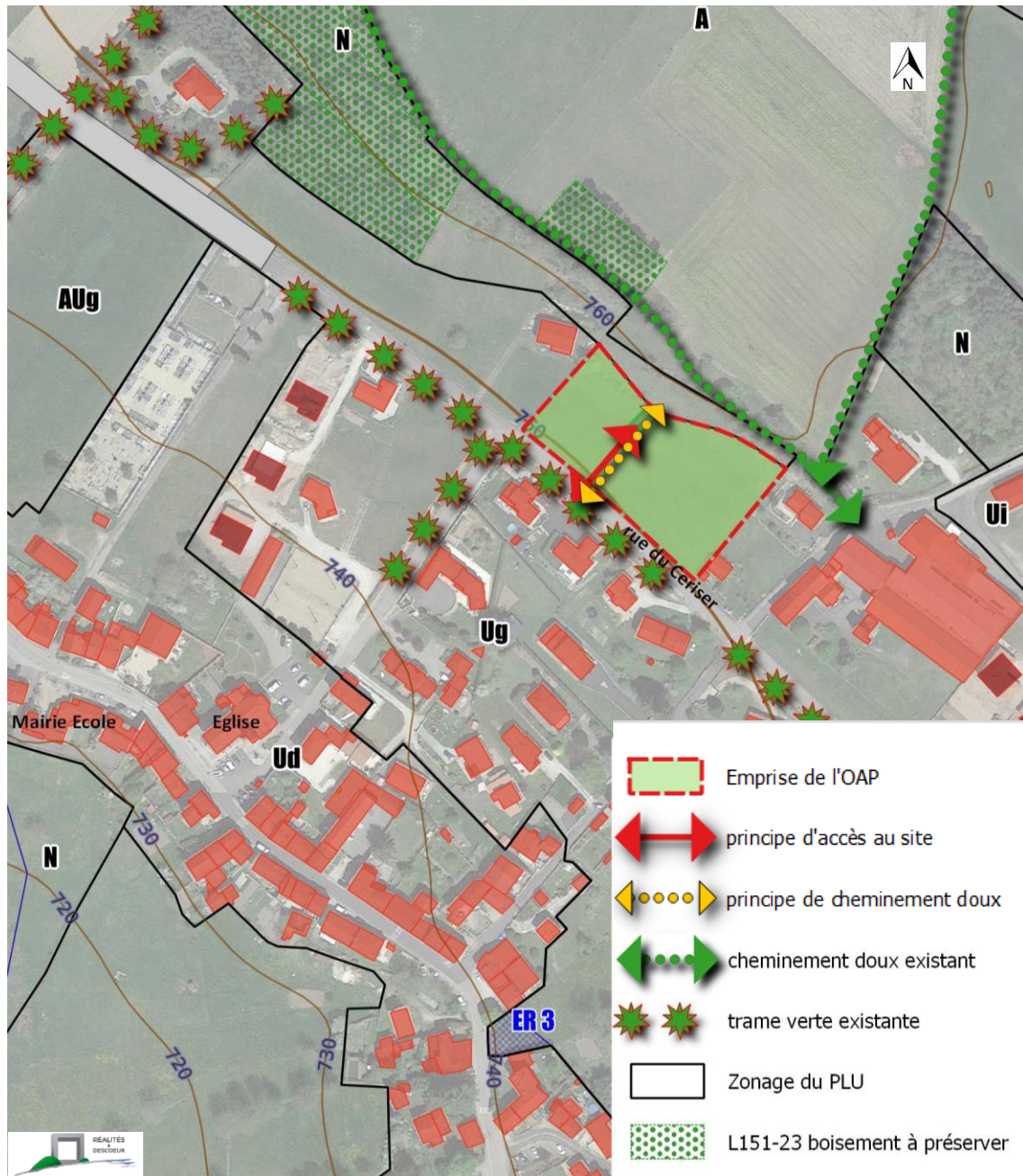


Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)



# O.A.P.

## de la zone Ug au bourg de LES VILLETES (c, d, e) - Rue des Peupliers – Chemin de Cublaise

### Description du site

• Secteur situé au nord-ouest du bourg ancien de Les VILLETES, le long de la rue des Peupliers (réalisée très récemment/en cours de finition).

Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine.

3 OAP distinctes sont proposées sur ce secteur.

• Zone Ug au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

• Références cadastrales et superficie des emprises OAP :

- secteur (c) : AK 407 = 0.32 ha (3231 m<sup>2</sup>)
- secteur (d) : AK 410 = 0.31 ha (3177 m<sup>2</sup>)
- secteur (e) : AK 425 = 0.51 ha (5191 m<sup>2</sup>)

• Une topographie légèrement en pente. Le site se localise en amont du bourg, sur les points hauts d'un coteau.

- Environ 740 m d'altitude au sud-ouest, au niveau de la RD47,
- Environ 750 m au centre de la zone, au niveau de la nouvelle voie (rue des Peupliers) en cours d'aménagement,
- Environ 760 m d'altitude au nord-est.

Cette position « en balcon » au-dessus du bourg ancien, induit des vues ouvertes en direction du sud-ouest, et offre des panoramas larges par-dessus la vallée du Lignon, sur les paysages lointains.

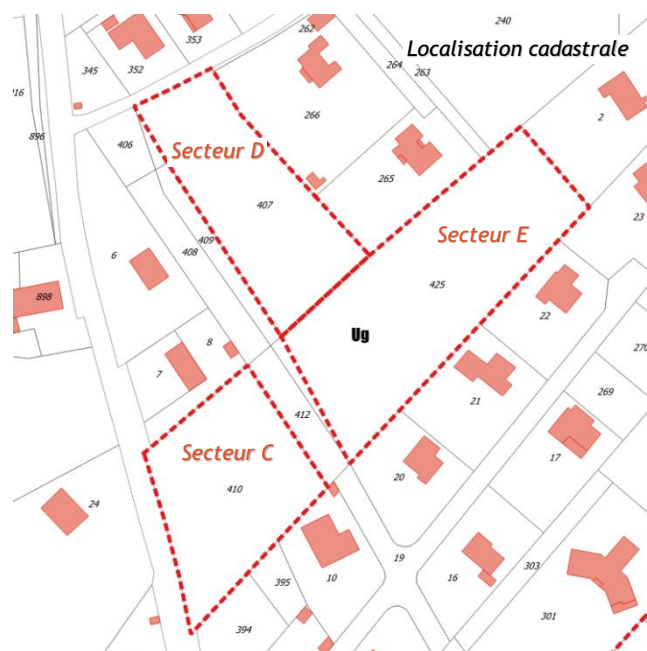
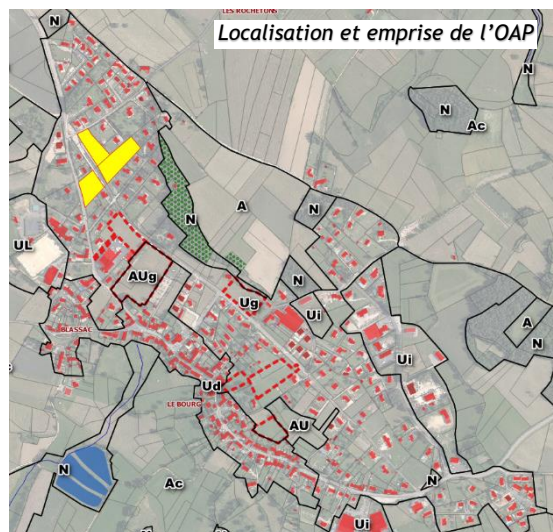
• Les surfaces du site sont actuellement enherbées. Seule la parcelle 425 est inscrite au Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2017.

• Le site est concerné par :

- des aléas forts du risque Argiles (totalité de la zone),
- le corridor diffus du SRCE (sur la moitié du site).

• Le site n'est pas concerné par la présence de zones humides.

*Secteur OAP compris entre la rue des Peupliers et la RD47 : vue sur le terrain depuis la RD47.*



## Enjeux et Objectifs

Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine.

3 OAP distinctes sont proposées sur ce secteur.

Les ambitions de développement sur ce secteur répondent aux orientations du PADD de :

- densifier, conforter le pôle principal que constitue le Bourg de Les VILLETES,
- réduire la consommation des espaces.

L'aménagement d'une nouvelle voie présente plusieurs atouts : nouvelle possibilité de traverser le bourg, meilleure fluidité de la circulation dans le bourg ancien du fait du rabattement possible sur cette nouvelle voie, désenclavement de certains espaces des extensions résidentielles.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce potentiel foncier afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser.

## Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<p><b>HABITAT</b> Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant (quartier résidentiel caractérisé par un tissu ouvert) et avec les objectifs du SCOT (1000m<sup>2</sup>/logement en moyenne).</li> <li>• Secteur sud entre la RD47 et la rue des Peupliers (parcelle AK 410) : Un minimum de 3 logements sera recherché sur la totalité de la zone.  <math>(3177 \text{ m}^2 \text{ (surface de la zone)} - 15\% \text{ (voirie, espace vert...)} = 2700 \text{ m}^2</math>  <math>2700 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 \text{ par logement} = 2.7 \text{ logements}</math>.  <i>*un pourcentage de 15% est appliqué, au regard de la configuration du site, de sa superficie et du peu d'équipements nécessaire.</i> </li> <li>• Secteur nord-ouest donnant sur la rue des Peupliers (parcelle AK 407) : Un minimum de 3 logements sera recherché sur la totalité de la zone.  <math>(3231 \text{ m}^2 \text{ (surface de la zone)} - 15\% \text{ (voirie, espace vert...)} = 2746 \text{ m}^2</math>  <math>2746 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 \text{ par logement} = 2.7 \text{ logements}</math>.  <i>*un pourcentage de 15% est appliqué, au regard de la configuration du site, de sa superficie et du peu d'équipements nécessaire.</i> </li> <li>• Secteur nord-est donnant la rue des Peupliers (parcelle AK 425) : Un minimum de 3 logements sera recherché sur la totalité de la zone.  <math>(5191 \text{ m}^2 \text{ (surface de la zone)} - 25\% \text{ (voirie, espace vert...)} = 3893 \text{ m}^2</math>  <math>3893 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 \text{ par logement} = 3.8 \text{ logements}</math>.  <i>*un pourcentage de 25% est appliqué, au regard de la configuration du site, de sa superficie et des équipements nécessaire.</i> </li> <li>• Dans un respect des recommandations du SCOT, une offre diversifiée en logements (individuel groupé, petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande, etc ...) est également autorisée.</li> </ul>
<p><b>AMENAGEMENT</b> Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</p>	<p>Ce potentiel foncier disponible prend place sur des pentes douces. Cette situation présente l'avantage d'offrir des vues dégagées, en balcon, ouvertes sur le sud-ouest et les reliefs lointains.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions sera mise en adéquation avec l'environnement existant : le règlement de la zone Ug autorise 9 m à l'égout de toiture.</li> <li>• Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Le point haut se situe au nord (environ 760 m d'altitude). Le point bas se localise au sud, au niveau de la RD47 (environ 740 m d'altitude).</li> <li>• Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.</li> </ul>



**TRANSPORT ET  
DEPLACEMENTS**  
Viser un  
raccordement aux  
espaces environnants.

- Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site : la rue des Peupliers (en fin d'aménagement) et la RD47.
    - Les 2 secteurs OAP donnant sur la nouvelle voie (rue des Peupliers) peuvent être alimentés directement depuis cette rue.
    - L'OAP située en partie sud (entre la rue des Peupliers et la RD47) : des accès sont possibles de part et d'autre de la zone :
      - \* un accès depuis la rue des Peupliers. Au regard de la topographie et de la présence d'un talus, l'accès sera de préférence dans l'angle Nord du site.
      - \* un accès existe d'ores et déjà depuis la RD47 en partie sud du site.
  - La voirie interne sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le site. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons.
- Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération.



*Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...).*



*Un accès existe déjà sur le terrain. L'accès à la zone pourra se faire par ce moyen.*



# O.A.P.

## de la zone Ug au bourg de LES VILLETES (f, g) - RD47 – Rue du Merisier

### Description du site

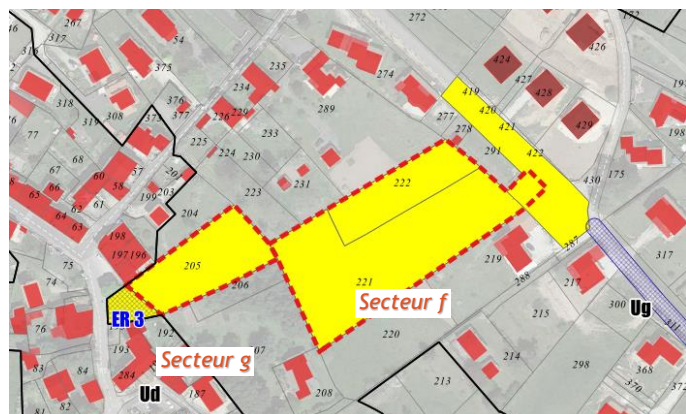
- Secteur situé à l'arrière du bourg ancien de Les VILLETES, entre
  - la RD47 (au sud du secteur)
  - et la rue du Merisier (réalisée il y a quelques années).

Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine, et, sa localisation (proximité du bourg ancien et de ses équipements / services) apparaît comme un site stratégique à développer.

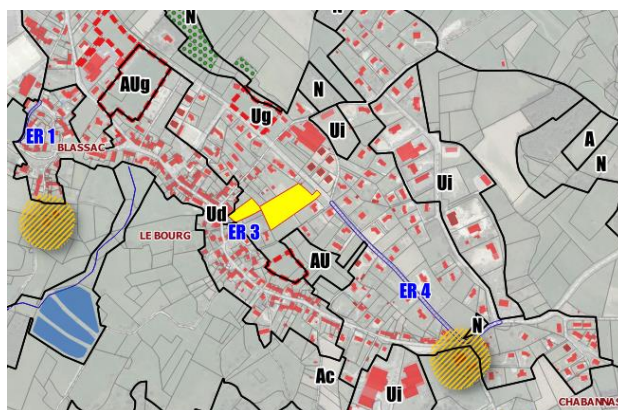
Pour une programmation adaptée au contexte, 2 OAP sont proposées sur ce secteur.

- Zone Ug au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales et superficie des OAP :
  - secteur f : AL 205 = 0.17 ha (1725 m<sup>2</sup>)
  - secteur g : AI 393 (partiellement), AL 221, 222 = 0.58 ha (5839 m<sup>2</sup>)

Emprise de l'OAP sur la trame parcellaire



Localisation et emprise de l'OAP



- Une topographie légèrement en pente. Le site se localise en amont du bourg, sur les points hauts d'un coteau.
  - Environ 740 m d'altitude au sud de la zone, au niveau de la RD47,
  - Environ 750 m au nord de la zone, au niveau de la rue du Merisier.

Localisation des parcelles déclarées à la PAC.

Cette position « en balcon » au-dessus du bourg ancien, induit des vues ouvertes en direction du sud-ouest, et offre des panoramas larges par-dessus la vallée du Lignon, sur les paysages lointains.

- Le site n'est pas concerné par la présence de zones humides, les corridors du SRCE.
- La moitié nord du site (parcelles 221, 222) est concernée par l'aléa fort du risque Argiles.
- Les surfaces du site sont actuellement enherbées et plusieurs parcelles sont inscrites au Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2017.







Vue sur le secteur OAP en cœur d'îlot.



Vue depuis la rue du Merisier sur le secteur OAP.



## Enjeux et Objectifs

Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel, de grande superficies, mais relativement enclavé, est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine, et, sa localisation (proximité du bourg ancien et de ses équipements / services) apparait comme un site stratégique à développer.

Les ambitions de développement sur ce secteur répondent aux orientations du PADD de :

- densifier, conforter le pôle principal que constitue le Bourg de Les VILLETES,
- réduire la consommation des espaces (en dehors de l'enveloppe urbaine).
- favoriser les activités économiques en centre bourg.

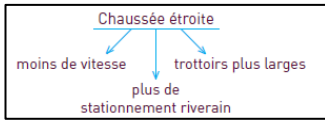
Pour une programmation adaptée au contexte, 2 OAP sont proposées sur ce secteur.

- Le secteur sud-ouest ouvrant sur la RD47 (parcelle 205) vise à accueillir des logements collectifs sociaux. Sa localisation (cœur de bourg) favorise cette installation stratégique.
- Le secteur nord (parcelles 221, 222) vise à accueillir des logements. Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce potentiel foncier afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser.

## Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<p><b>HABITAT</b> Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant (quartier résidentiel caractérisé par un tissu ouvert) et avec les objectifs du SCOT (1000m<sup>2</sup>/logement en moyenne).</li> <li>• Secteur nord (parcelles 221, 222) : Un minimum de 4 logements sera recherché sur la totalité de la zone. <math>(5665 \text{ m}^2 \text{ (surface des parcelles 221 et 222)} - 25\% \text{ (voirie, espace vert...)}) = 4248 \text{ m}^2</math> <math>4248 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 \text{ par logement} = 4.2 \text{ logements}</math>. <i>*un pourcentage de 25% est appliqué, au regard de la configuration du site, de sa superficie et des équipements nécessaire.</i></li> <li>• Dans un respect des recommandations du SCOT, une offre diversifiée en logements (individuel groupé, petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande, etc ...) est également autorisée.</li> </ul>
<p><b>MIXITE SOCIALE</b> Favoriser le logement locatif au plus proche du cœur de bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur sud-ouest (parcelle 225) : ce site vise à accueillir un minimum de 3 logements collectifs sociaux.</li> </ul>
<p><b>AMENAGEMENT</b> Viser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</p>	<p>Le potentiel foncier dégagé par ces OAP prend place sur des pentes douces. Cette situation présente l'avantage d'offrir des vues dégagées, en balcon, ouvertes sur le sud-ouest et les reliefs lointains.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions sera mise en adéquation avec l'environnement existant : le règlement de la zone Ug autorise 9 m à l'égout de toiture.</li> <li>• Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Le point haut se situe au nord (environ 750 m d'altitude). Le point bas se localise au sud, au niveau de la RD47 (environ 740 m d'altitude).</li> <li>• Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.</li> <li>• Une trame verte structurante sera mise en place en accompagnement sur les limites de l'emprise de l'OAP Cette trame verte permettra de renforcer un maillage végétal qui pour l'instant, est relativement absent de la zone ; et contribuera à une meilleure insertion des futures constructions dans la pente.</li> </ul>

**TRANSPORT ET DEPLACEMENTS**  
Viser un raccordement aux espaces environnants.



Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site.

- Une voie de desserte depuis la RD47 et l'ER n°3 (ayant pour objectif l'aménagement d'un espace public) pour desservir la parcelle 205.
- Une voie de desserte depuis la rue du Merisier (en partie nord) (notamment par le biais d'une parcelle appartenant à la commune) pour desservir les parcelles 221, 222.

La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération.

Un cheminement doux pourra trouver sa place, permettant ainsi la perméabilité du futur quartier. Son tracé sera étudié dans le cadre des projets.

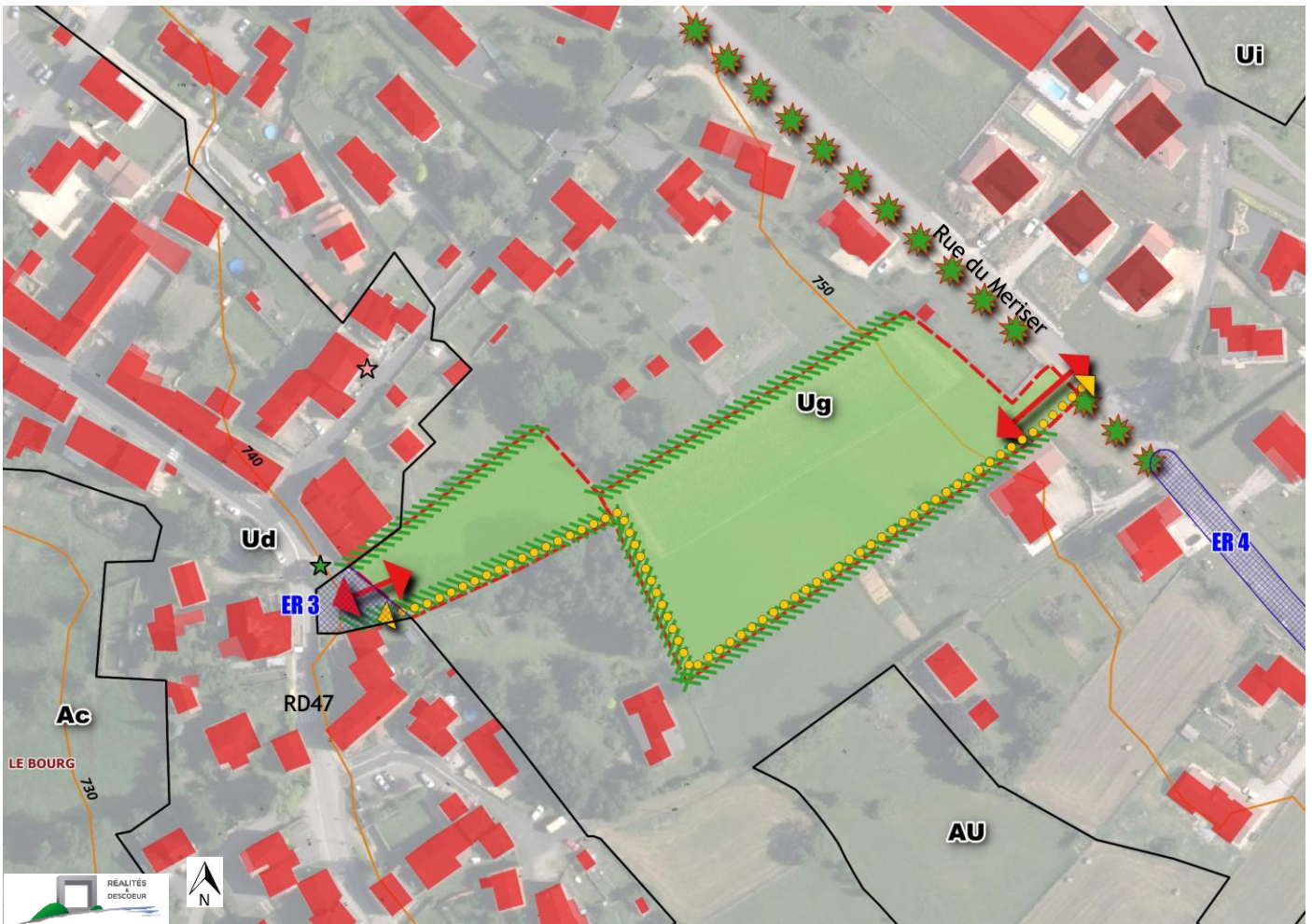


Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)

- |  |                                |  |   |
|--|--------------------------------|--|---|
|  | Emprise de l'OAP               |  | Zonage du PLU   |
|  | principe d'accès au site       |  | L151-23 boisement à préserver                             |
|  | principe de cheminement doux   |  | Emplacement réserve                                       |
|  | aménagements paysagers à créer |  | L151-19 Petit patrimoine à protéger ou à mettre en valeur |
|  | trame verte existante          |  | L151-19 Elément naturel à protéger ou à mettre en valeur  |



# O.A.P.

## de la zone Ug au bourg de LES VILLETES (h) - RD47 – Cœur d'îlot

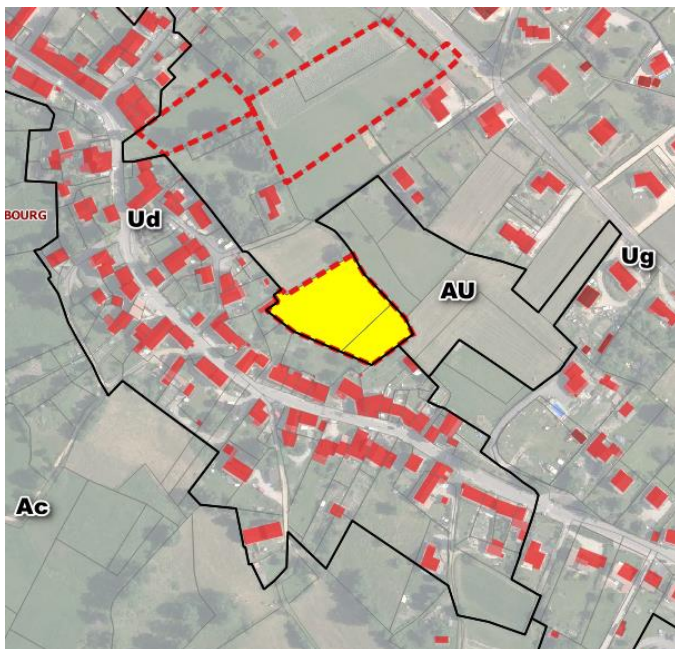
### Description du site

- Secteur situé à l'arrière du bourg ancien de Les VILLETES, en arrière de la RD47.

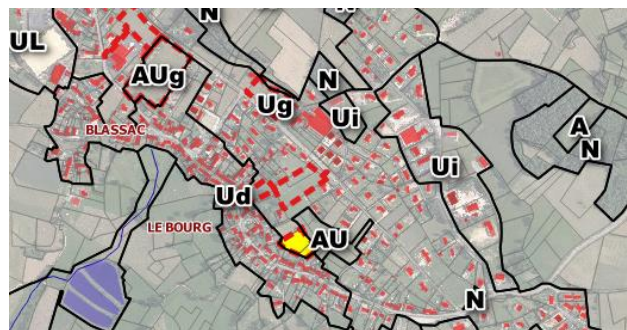
Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine, et, sa localisation (proximité du bourg ancien et de ses équipements / services) apparaît comme un site stratégique à développer.

- Zone Ug au PLU, relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales et superficie des OAP : AL 152, 153 = 0,32 ha (3241 m<sup>2</sup>)

Emprise de l'OAP sur la trame parcellaire



Localisation et emprise de l'OAP



- Une topographie légèrement en pente. Le site se localise en amont du bourg, sur les points hauts d'un coteau.
  - Environ 740 m d'altitude au sud de la zone, au niveau de la RD47,
  - Environ 745 m au nord de la zone, en contact avec la zone AU.
- Le site n'est pas concerné par le risque Argiles, la présence de zones humides, les corridors du SRCE.
- Les surfaces du site sont actuellement enherbées et ne sont pas inscrites au Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2017.

### Enjeux et Objectifs

Ce secteur est composé d'espaces libres et se situe dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel, de grande superficies, mais relativement enclavé, est à investir, urbaniser, afin de conforter, remplir l'enveloppe urbaine, et, sa localisation (proximité du bourg ancien et de ses équipements / services) apparaît comme un site stratégique à développer.

Les ambitions de développement sur ce secteur répondent aux orientations du PADD de :

- densifier, conforter le pôle principal que constitue le Bourg de Les VILLETES,
- réduire la consommation des espaces (en dehors de l'enveloppe urbaine).

Pour une programmation adaptée au contexte, 1 OAP est proposée sur ce secteur en cœur d'îlot. L'objectif est d'accueillir des logements. Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce potentiel foncier afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci de densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser.

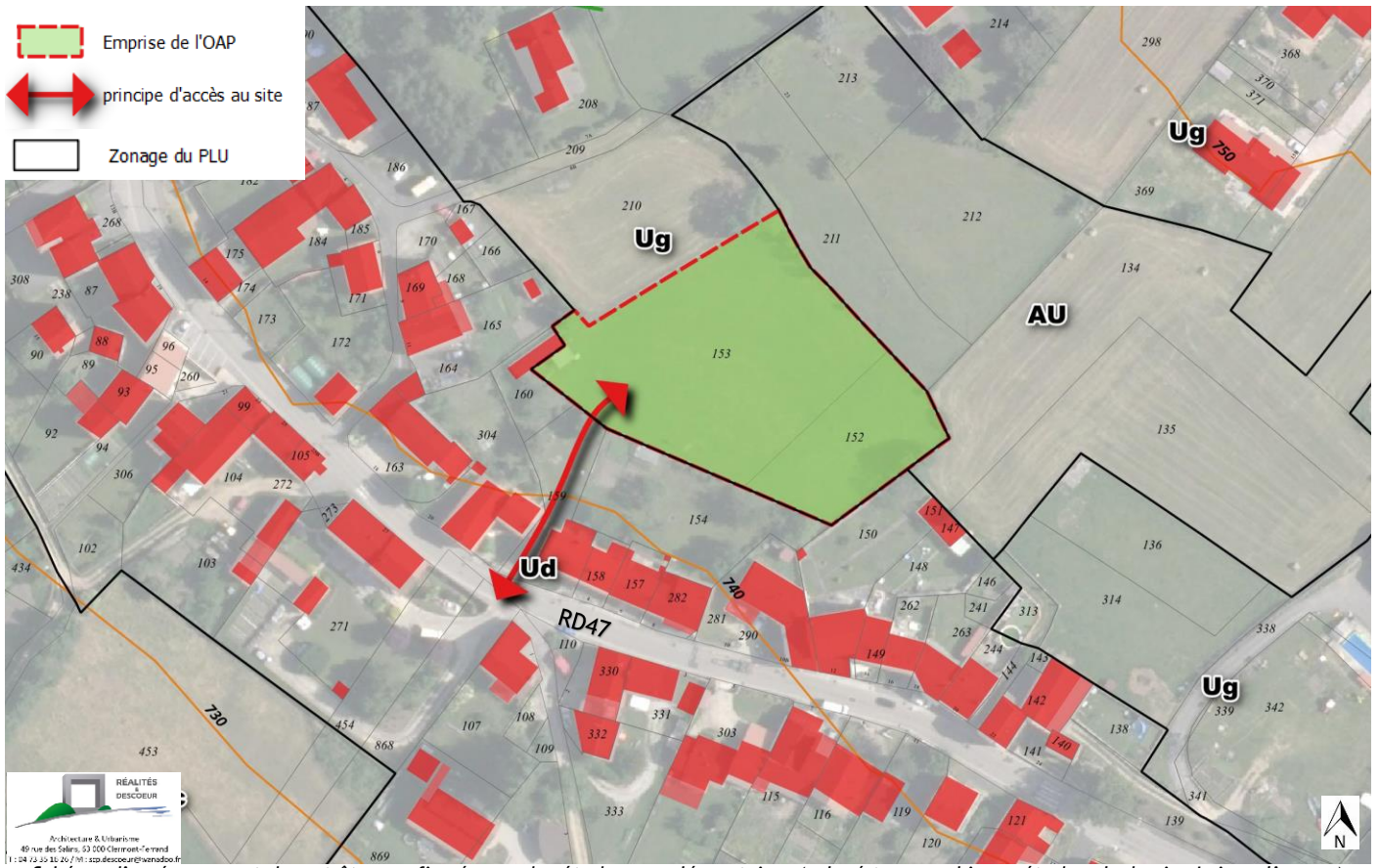
## Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

<p><b>HABITAT</b> Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant (quartier résidentiel caractérisé par un tissu ouvert) et avec les objectifs du SCOT (1000m<sup>2</sup>/logement en moyenne).</li> <li>• Secteur en cœur d'îlot : Un minimum de 2 logements sera recherché sur la totalité de la zone.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>(3241 m<sup>2</sup> (surface de la zone) - 25% (voirie, espace vert...) = 2430 m<sup>2</sup> 2430 m<sup>2</sup> / 1 000 m<sup>2</sup> par logement = 2,4 logements).</i></p> <p style="text-align: center;"><i>*un pourcentage de 25% est appliqué, au regard de la configuration du site, de sa superficie et des équipements nécessaire.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans un respect des recommandations du SCOT, une offre diversifiée en logements (individuel groupé, petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande, etc ...) est également autorisée.</li> </ul>
<p><b>AMENAGEMENT</b> Viser une intégration optimale des futures constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions sera mise en adéquation avec l'environnement existant : le règlement de la zone Uj autorise 9 m à l'égout de toiture.</li> <li>• Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.</li> <li>• Autant que possible, le découpage des terrains devra privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.</li> </ul>
<p><b>TRANSPORT ET DEPLACEMENTS</b> Viser un raccordement aux espaces environnants.</p>	<p>Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. L'accès au site se fera par la RD47, puis par la parcelle 159. La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même.</p>



L'accès au secteur OAP se fait depuis la traverse du bourg



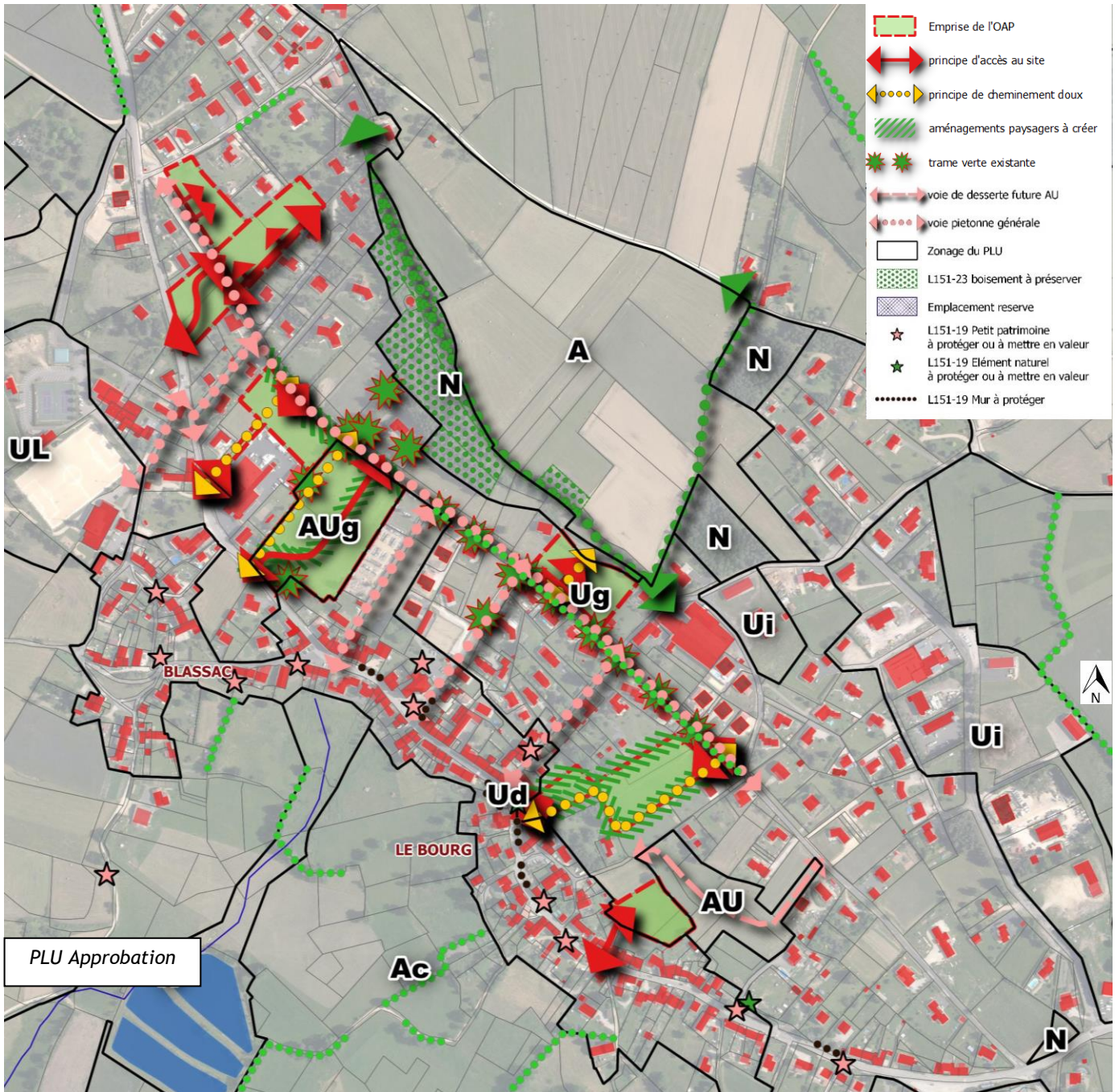


*Schéma d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude sol, dossier Loi sur l'eau,...)*



# O.A.P.

## Schéma d'organisation générale sur le Bourg de Les VILLETES



# O.A.P.

## Objectifs généraux d'aménagement à mettre en œuvre

### OBJECTIF N°1 : Intégrer le projet d'aménagement dans son environnement urbain et paysager

L'intégration d'un nouveau quartier dans son environnement paysager suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants (talus, boisement, arbres isolés,...), topographie, situation en périphérie de la ville ou intra-muros, vues existantes, cheminements existants, ...

Les futurs projets d'aménagements devront donc indiquer et/ou prévoir :

- les conditions de desserte du secteur,
- les liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- le maintien des plantations de qualité,
- les espaces communs le cas échéant.

#### ➤ Préserver l'ambiance locale

De façon générale, il semble important de conserver dans l'aménagement des futurs quartiers une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg dans lequel il s'insère. Il est ainsi recherché des traitements du bâti, des espaces publics et des voiries qui respectent la typologie locale.

#### ➤ Le traitement des clôtures

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents.

Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (oies, places,...).

Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.

Dans une ambiance urbaine plus ouverte telle que celle l'on peut rencontrer au niveau des extensions du bourg de Besse sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur » pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.

Des compositions d'essences variées locales seront privilégiées.

Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales pourra être plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée.



*Principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place.*



## OBJECTIF N°2 : Intégrer la notion de développement durable dans la conception des futurs quartiers pour offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants

Les projets d'aménagement qui seront mis en place sur les différentes zones à urbaniser définies au **PLU de LES VILLETES** devront chercher à mettre en œuvre, lorsque cela est possible :

- des espaces communs de respiration,
- la préservation et la valorisation des éléments paysagers existants du site (haies, fossés, vues,...),
- une hiérarchisation des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, centre bourg),
- une gestion raisonnée du stationnement avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- la récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager,
- l'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- l'intégration de la notion de constructions environnementales au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.

### ➤ Des infrastructures routières adaptées au contexte local

Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse ; le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

Les voiries internes des lotissements seront donc dimensionnées en fonction de leurs rôles dans le futur quartier :

- En tant que dessertes principales, elles identifieront les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement), aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée devra être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité aux véhicules à moteur.
- En tant que dessertes secondaires ou unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation, la voie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux déplacements doux.



Exemple de desserte principale identifiant les espaces de mobilité



Exemple de voie partagée dévolus à chaque mode de déplacement

### ➤ Une gestion des eaux pluviales mutualisées

Lorsque cela est possible, certaines zones à urbaniser pourront recevoir un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.

Sur tous les aménagements, la limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).



Exemple de traitement des eaux pluviales

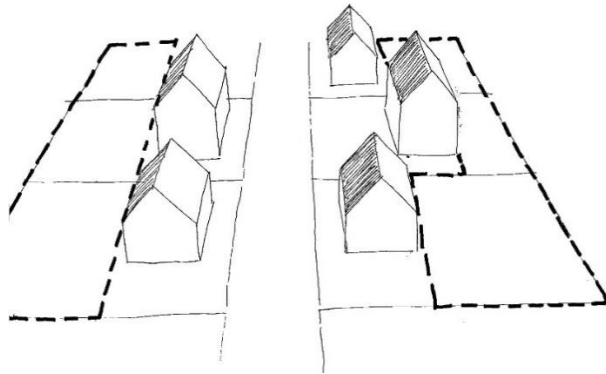
## ➤ Une implantation optimale des constructions

En fonction de la topographie des différentes zones à urbaniser, le découpage des différents lots devra pouvoir privilégier une orientation Nord/Sud des constructions favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et une ouverture sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,
- elle dégage un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,
- elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots

Les différents projets d'aménagement pourront pour cela mettre en place des polygones d'implantation pour les futures constructions.



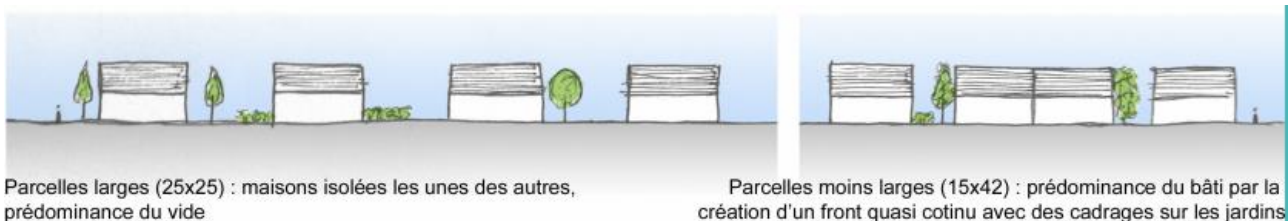
*L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.*

*L'implantation aléatoire des constructions rend très présentes les maisons voisines, multiplie les vis-à-vis et rétrécit les jardins.*

Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.

Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'où l'intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres.



Parcelles larges (25x25) : maisons isolées les unes des autres, prédominance du vide

Parcelles moins larges (15x42) : prédominance du bâti par la création d'un front quasi continu avec des cadrages sur les jardins

Un rapport plein/vide selon l'implantation de la maison et le parcellaire qui détermine l'ambiance de la rue

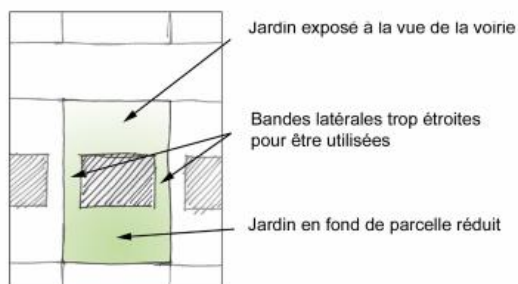
Source : DRAC\_STAPs\_fiche conseil lotissements, 2013.

## ➤ Vers des espaces de jardins plus confortables

L'implantation sur la parcelle pose aussi la question de l'utilisation du jardin : lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, le jardin est morcelé en plusieurs petits morceaux, tous sous le regard d'au moins un voisin. La partie située devant la maison est sous le regard de la rue, et les couloirs sur les côtés sont difficilement utilisables. Le jardin devant la rue sera alors réduit pour augmenter la surface du jardin de derrière, plus abrité. Pour les couloirs du côté, accoler deux maisons sur une limite

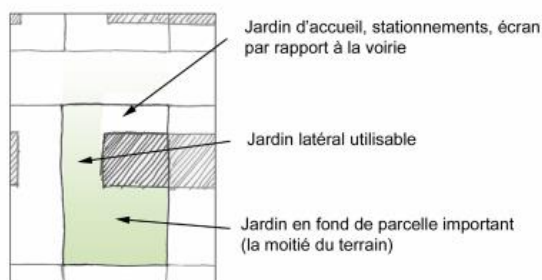


permet d'avoir un jardin latéral plus large que l'on pourra alors utiliser. On a également moins de vis-à-vis, et donc, paradoxalement, plus d'intimité. Un petit jardin de ville, entouré de murs ou de haies peut souvent être plus intime que ces vastes pelouses.



Implantation en milieu de parcelle

Des vis-à-vis nombreux et une implantation du bâti entraînent une utilisation limitée du jardin



Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie

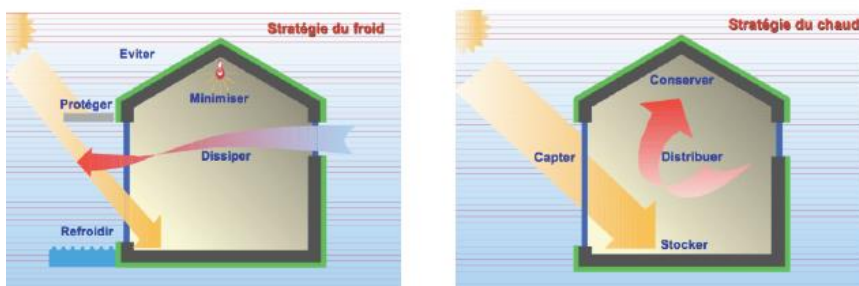
Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utilisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle

Source : DRAC\_STAPs\_fiche conseil lotissements, 2013.

➔ **Promouvoir une construction de bâtiments de qualité environnementale** (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...) pouvant répondre à la RT2012.

Une implantation optimale des futures constructions permettra également de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les principes du confort d'été et d'hiver



Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde

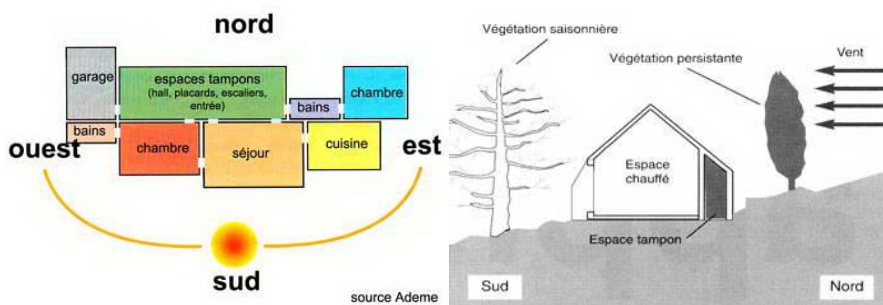
Les futurs projets seront adaptés au terrain et non l'inverse.

L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

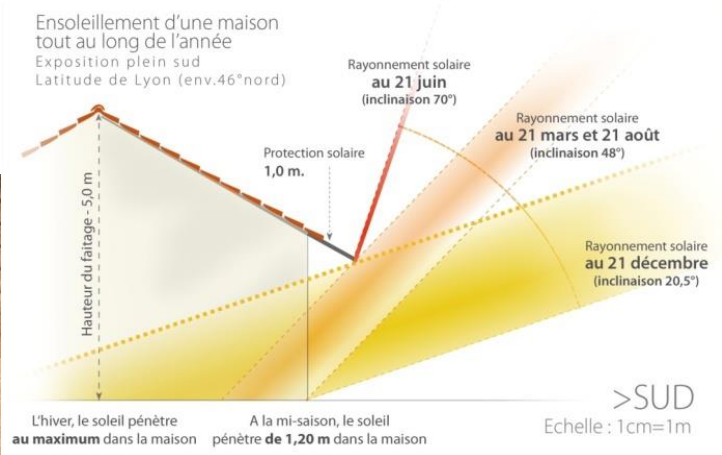
Les bâtiments compacts seront privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée permettra d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



source Ademe



Exemple de brise-soleil pouvant être mis en place.

### ➔ Traitement des espaces communs et modes doux



Images références : principe d'aménagement d'un espace vert collectif.



Les espaces verts publics seront plantés d'espèces rustiques nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets.

#### Principe de traitement de la voirie interne à mettre en place :

- Limiter l'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé.
- L'aménagement d'un maillage doux piéton/cycles en contre-allée permettra de relier les différents chemins existants. L'ensemble des circuits doux recevra un traitement perméable de type sable stabilisé.
- Planter des arbres le long de la voie de façon ponctuelle et aléatoire.
- Regrouper les stationnements sous forme de « poches » et végétaliser ces dernières afin d'en limiter l'impact.
- Utiliser des essences végétales de même nature que celles présentes sur le site.





Photos références.

### Enjeu environnemental

- développer les modes doux de déplacement,
- Préserver les milieux naturels et créer un maillage vert,
- Renforcer la présence de la nature en ville.

### Enjeu Urbain

- connexion avec le reste du bourg,
- améliorer le cadre de vie,
- protéger les espaces naturels.

cheminements doux

### Enjeu Social

- proposer des espaces récréatifs et de repos
- Améliorer l'accessibilité.

## ➤ Principe à mettre en place pour la gestion des eaux pluviales

La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager,

Certaines zones à urbaniser pourront recevoir un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.

La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluie à l'intérieur des bâtiments sera respectée. Dans le cadre de cet arrêté, les seuls usages autorisés sont :

- Usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
- Alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ;
- À titre expérimental, lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie ;
- Usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les usages interdits de l'eau de pluie sont notamment : la boisson, la préparation des aliments, le lavage de la vaisselle et l'hygiène corporelle.







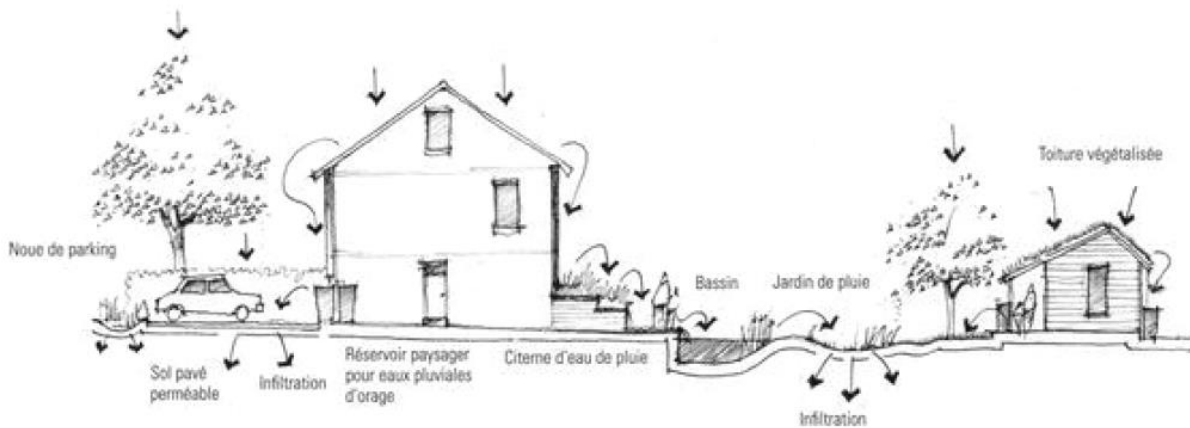
Images références : exemple de noues.



Noue

Bassin de rétention paysager

Fossé



Extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011



## Proposition de palette végétale

### PALETTE DES ARBRES

La flore présente sur les lieux est typiquement locale.

Les zones « boisées » correspondent essentiellement à des zones inexploitées ou inexploitées, topographie ou nature du sol oblige.

Dans l'ancienne carrière, il s'agit d'essences de « recolonisation »: certaines essences comme le Pin ou le Bouleau pourront laisser la place à des essences plus pérennes comme le Chêne à long terme. Actuellement de tailles réduites, car jeunes, ces essences auront atteint d'ici 10 à 15 ans leur taille adulte (10 à 20m). Ce secteur va donc « visuellement » fortement évoluer à court et moyen terme.

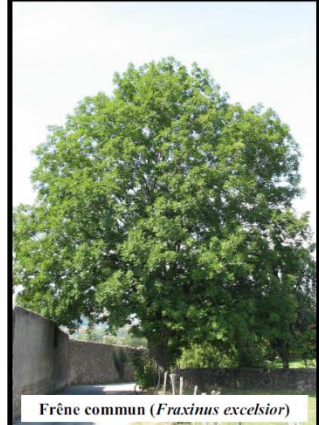
Certaines essences de « culture », comme le Noyer, le Sapin ou l'Epicéa se sont naturalisés sur le site ou dans son environnement immédiat.



Bouleau commun (*Betula verrucosa*)



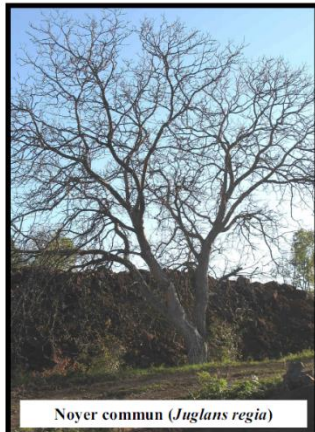
Chêne commun (*Quercus verrucosa*)



Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)



Merisier commun (*Prunus avium*)



Noyer commun (*Juglans regia*)



Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)



Sapin, Epicéa (*Abies alba*, *Picea abies*)

### PALETTE DES ARBUSTES

Là encore, les essences végétales représentant la flore arbustive du secteur sont typiquement locales.

Ce sont des essences de croissance rapide.

Dominés par le genêt les 5 premières années, les espaces reconquis sont peu à peu colonisés d'essences plus variées dont les principales vous sont présentées.

Ce sont des essences communes, mais qui ne manquent pas d'intérêts esthétiques (fleuraison, fructification, silhouette...). Elles peuvent donc tout à fait être introduites dans des aménagements ou des haies libres.

De plus, ce sont des essences totalement adaptées au secteur: sol, climat, pluviométrie, sans risques.

Elles s'inséreront d'autant mieux dans le contexte environnant.



Aubépine (*Crataegus mongyna*)



Eglantier (*Rosa canina*)



Genêt à balais (*Genista scorpiaria*)



Noisetier (*Corylus avellana*)



Saule Marsault, Saule pourpre (*Salix caprea*, *purpurea*)



Prunellier (*Prunus spinosa*)



Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011



**ARBUSTES BUISSONNANTS**

Noisetier,  
 Prunellier,  
 Amélanchier du Canada ou ovalis,  
 Groseillier/ Cassissier/ Framboisier/ Ronce sauvages,  
 Aubépine,  
 Bourdaine,  
 Eglantier,  
 Houx,  
 Lierre,  
 Saules,  
 Camérisier à balais,  
 Genêts,  
 Fusain d'Europe,  
 Cornouiller.

*Noisetier**Prunellier**Aubépine**Bourdaine**Houx**Cornouiller***ARBUSTES INTERMEDIAIRES**

Erable champêtre,  
 Sorbier des oiseaux,  
 Saule marsault,  
 Poirier/ Pommier/ Cognassier ou Prunier sauvages,  
 Sureau noir ou rouge,  
 Alisier blanc,  
 Charmille,  
 Bouleaux,  
 Cytise,  
 Cerisier tardif,  
 Aulne glutineux,  
 Saules,  
 Osier,  
 Néflier.  
 Genévrier commun.

*Erable champêtre blanc**Sorbier des oiseaux**Alisier**Charmille**Osier**Néflier***ESSENCES ORNEMENTALES**

Berberis persistants,  
 Buis,  
 Cotonéaster divers,  
 Bois joli,  
 Troène,  
 Mahonia,  
 Piéris,  
 Laurier noble,  
 Pervenche.

*Buis**Cotonéaster**Troène**Piéris**Laurier noble**Pervenche***PLANTES GRIMPANTES**



Chèvrefeuille,  
Vigne,  
Vigne vierge,  
Glycine,  
Clématite,  
Hortensia grimpant,  
Lierre,



*Chèvrefeuille*



*Vigne*



*Glycine*



*Clématite*



*Lierre*



*Hortensia grimpant*

**PLANTES VIVACES**

Aster,  
Centaurée,  
Coreopsis,  
Iris,  
Rose trémière,  
Rosier,  
Valériane des jardins,  
Tulipes,  
Narcisses,  
Jacinthes,  
Lys.



*Aster*



*Centaurée*



*Coréopsis*



*Iris*



*Rosier*



*Lys*